

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 052469/2023**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 6596/22
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	24.08.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	24.08.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 05.09.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny podílu id. ¾ rodinného domu č.p. 94 a pozemku parc. č. st. 416; st. 417; 457 v obci Cvikov, okres Česká Lípa, katastrální území Cvikov na listu vlastnictví č. 85.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 94
Adresa předmětu ocenění:	Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Cvikov
Ulice:	Smetanova
Katastrální území:	Cvikov

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.08.2023. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Proběhla tak pouze vnější prohlídka.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov 3/4

Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice 1/4

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 94 a pozemek parc. č. st. 416; st. 417; 457 v obci Cvikov, okres Česká Lípa, katastrální území Cvikov na listu vlastnictví č. 85.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka rodinného domu nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 40 cm. Stropy jsou pravděpodobně železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Rodinný dům je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. Přízemí domu je pravděpodobně neobyvatelné v rekonstrukci, podkroví je v původním stavu. Naproti domu je stodola, na kterou ze štítových stran navazují přístavby.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920 - 1940.

V roce 2023 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna – částečná.

Vady rodinného domu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: poškozený prvek

okna: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

I. NP		
Ostatní prostory	Místnost	70,00 m <sup>2</sup>
podkroví		
Ostatní prostory	Místnost	47,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		117,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		117,00 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, v podkroví špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří pravděpodobně kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba, cementový potěr  
kuchyně: cementový potěr  
místnosti: cementový potěr

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen pravděpodobně do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje nejspíš kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje pravděpodobně bojler.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 2404 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - jiná stavba - zděná kolna s přístavbou.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
<b>Popis</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	Dům byl postaven v roce	1920 - 1940		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2023
	Základy	betonové izolované		

<b>rodinného domu</b>	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	40 cm
	Stropy	železobetonové monolitické
	Sřecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek okna: bez vad

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice			
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika			
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	I. NP		
		Ostatní prostory	Místnost	70,00 m <sup>2</sup>
		podkroví		
		Ostatní prostory	Místnost	47,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		117,00 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		117,00 m <sup>2</sup>	
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva			
Topná tělesa	závěsné radiátory			

	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba, cementový potěr kuchyně: cementový potěr místnosti: cementový potěr
	Popis stavu	před rekonstrukcí

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	2404 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	jiná stavba - zděná kolna s přístavbou garáže
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.08.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.



## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký  
Okres: Česká Lípa  
Obec: Cvikov  
Katastrální území: Cvikov  
Počet obyvatel: 4 479

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **943,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{344,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,091}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,070}$$

## 1. Nemovitosti LV 85

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 2\,404,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,404,00) / 2\,404,00 = \mathbf{0,883}$$

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,070}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_0} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{1,070}$$

## Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	344,-	1,070		368,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 416	342	368,08	
	Redukční koeficient R = 0,883			325,01	111 153,42
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 417	36	368,08	
	Redukční koeficient R = 0,883			325,01	11 700,36
§ 4 odst. 1	zahrada	457	2 026	368,08	
	Redukční koeficient R = 0,883			325,01	658 470,26
Stavební pozemky - celkem			2 404		<b>781 324,04</b>

### 1.2. Rodinný dům č.p. 94

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 968,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	7,5*13,4	=	100,50 m <sup>2</sup>
podkroví:	7,5*9	=	67,50 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	100,50 m <sup>2</sup>	2,90 m
podkroví:	67,50 m <sup>2</sup>	2,70 m

#### Obestavěný prostor

OPp:	$(7,5*13,4)*(2,90)+(7,5*9)*(1,50)$	=	392,70 m <sup>3</sup>
OPs:	$(7,5*9)*(2,50/2)$	=	84,38 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>477,08 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	100,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	168,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,67

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,520}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 1\,968,- \text{ Kč/m}^3 * 0,520 = 1\,023,36 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 477,08 \text{ m}^3 * 1\,023,36 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 522\,400,31 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 522 400,31 Kč**

### 1.3. Vedlejší stavba

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
hospodářská budova	$9*6+3*6+3*6 =$	90,00	2,50 m
podkroví		9,60	3,00 m
		<b>99,60 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	hospodářská budova	$(9*6+3*6+3*6)*(2,50) =$	225,00
Z	podkroví	$(9,6)*(3,00/2) =$	14,40
Obestavěný prostor - celkem:			<b>239,40 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementová krytina	S	50
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	50	1,00	4,05
5. Krytina	S	8,10	50	1,00	4,05
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,38
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9838</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,21	80	120	66,67	4,8069
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	32,32	80	120	66,67	21,5477
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	20,12	80	100	80,00	16,0960
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,42	80	100	80,00	5,9360
5. Krytina	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,12	80	80	100,00	4,1200
5. Krytina	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,12	80	100	80,00	3,2960
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,73	80	80	100,00	1,7300
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,20	80	80	100,00	6,2000
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,40	80	80	100,00	1,4000
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,12	80	80	100,00	1,1200
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,34	80	80	100,00	8,3400
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,90	80	80	100,00	5,9000
Opotřebení:										<b>80,5 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9838
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>3 367,06</b>
<b>Plná cena:</b> 239,40 m <sup>3</sup> * 3 367,06 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>806 074,16 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 80,5 % /100)	*	0,195
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>157 184,46 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,070
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>168 187,37 Kč</b>
<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>168 187,37 Kč</b>

## 1.4. Porosty

### Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	781 324,04
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	2 404,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	162 505,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	7 312,72

**Porosty - zjištěná cena celkem = 7 312,72 Kč**

**Nemovitosti LV 85 - rekapitulace****1.1. Pozemky:****781 324,04 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům č.p. 94

522 400,31 Kč

1.3. Vedlejší stavba

168 187,37 Kč

1.4. Porosty

7 312,72 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

---

**+ 697 900,40 Kč**

---

**Nemovitosti LV 85 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****= 1 479 224,44 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

**\* 3 / 4**

---

**Nemovitosti LV 85 - zjištěná cena celkem****= 1 109 418,33 Kč****Rekapitulace ceny zjištěné**

1. Nemovitosti LV 85

1 109 418,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

585 993,03 Kč

1.2. Rodinný dům č.p. 94

391 800,- Kč

1.3. Vedlejší stavba

126 140,25 Kč

1.4. Porosty

5 484,75 Kč

---

**= 1 109 418,- Kč****Výsledná cena - celkem:****1 109 418,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 109 420,- Kč**



## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa

Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - HB index
Oceňovaný objekt	Smetanova č.p. 94, Cvikov, okres Česká Lípa	117 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	2404 m <sup>2</sup>	Viz popis	
1	Lindava č.p. 321, Cvikov, okres Česká Lípa	150 m <sup>2</sup>	dobrý	1294 m <sup>2</sup>	Viz příloha	II.Q/22
2	Smetanova č.p. 77, Cvikov, okres Česká Lípa	140 m <sup>2</sup>	dobrý	563 m <sup>2</sup>	Viz příloha	II.Q/23
3	Nerudova č.p. 264, Cvikov, okres Česká Lípa	187 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	426 m <sup>2</sup>	Viz příloha	IV.Q/21

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 HB index	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25 333,33 Kč	1	25 333,33 Kč	0.98	0.98	1.1	0.79	1	0.96	0.801204096	31 619,07 Kč
2	24 214,29 Kč	1	24 214,29 Kč	1	0.99	1.1	0.7	1	1	0.7623	31 764,78 Kč
3	20 320,86 Kč	1	20 320,86 Kč	1	0.97	1.2	0.7	1	0.84	0.684432	29 690,11 Kč
Celkem průměr										31 024,65 Kč	
Minimum										29 690,11 Kč	
Maximum										31 764,78 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 158,04 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										29 866,61 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										32 182,69 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: HB index											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

31 024,65 Kč/m<sup>2</sup>

\* 117 m<sup>2</sup>

= 3 629 884 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 630 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

1 109 420,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

3 630 000 Kč

**Cena podílu id. 3/4**

2 722 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: majoritní podíl

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

2 450 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/4 rodinného domu č.p. 94 a pozemku parc. č. st. 416; st. 417; 457 v obci Cvikov, okres Česká Lípa, katastrální území Cvikov na listu vlastnictví č. 85.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**2 450 000,- Kč**

Slovy: dvamilionyčtyřistapadesáttisíckorun českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti  
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.09.2023

.....  
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční náhrada dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 052469/2023.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

05.09.23 9:16

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 416</a>
Obec:	<a href="#">Cvikov [561479]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Cvikov [618080]</a>
Číslo LV:	<a href="#">85</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	342
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Cvikov II [406911]</a> ; č. p. 94; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 416</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 94</a>
Ulice:	<a href="#">Smetanova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Smetanova č. p. 94</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov	3/4
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~XypPxE4NslwhB9oIVVLI9Rz39hOTcmYFQBe-Beavslhm8WhockjrWnj\_SXln... 1/2

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">457</a>
Obec:	<a href="#">Cvikov [561479]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Cvikov [618080]</a>
Číslo LV:	<a href="#">85</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2026
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov	3/4
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">77101</a>	3
<a href="#">74710</a>	2023

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Farský Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 417</a>
Obec:	<a href="#">Cvikov [561479]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Cvikov [618080]</a>
Číslo LV:	<a href="#">85</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 417</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farský Lukáš, Smetanova 94, Cvikov II, 47154 Cvikov	3/4
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Název	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
-------	----------------------------------------

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ	Zákaz zcizení
	Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

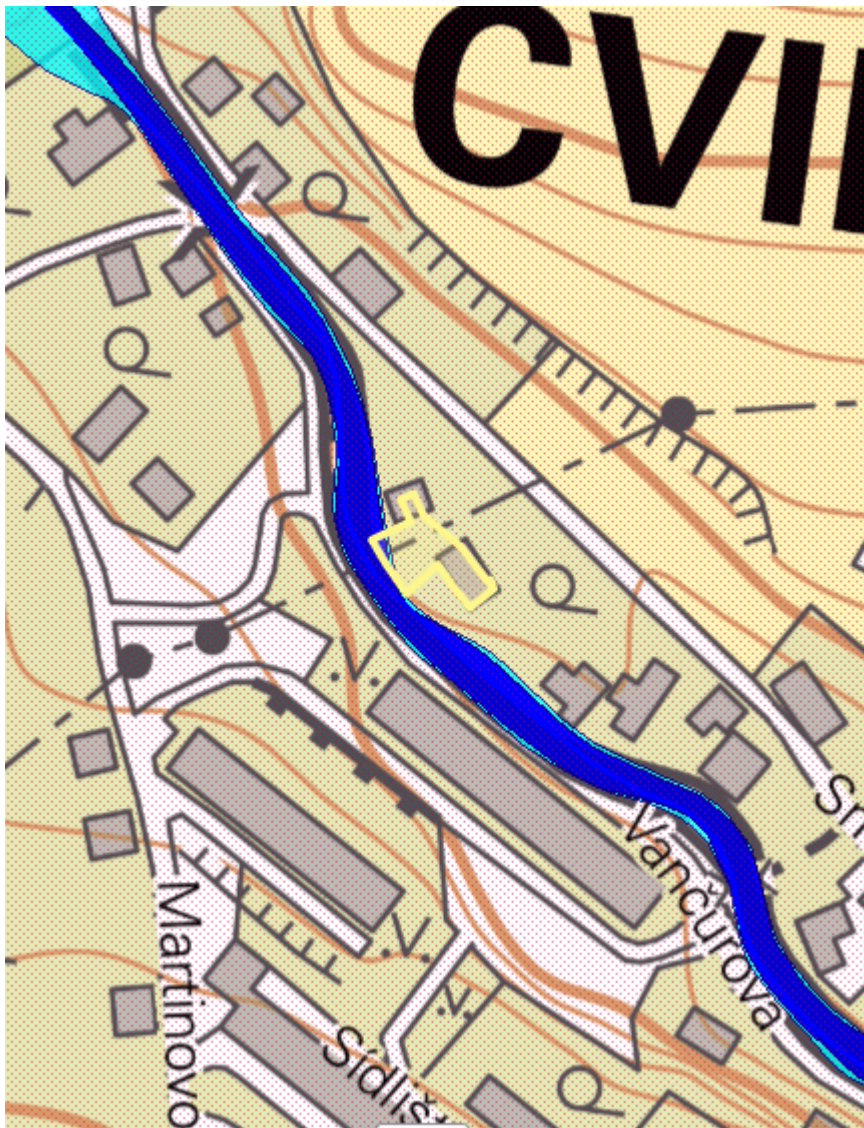
Typ	Dovolání se neúčinnosti právního jednání
	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
	Zahájení exekuce - Farský Lukáš
	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého



## Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy





## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

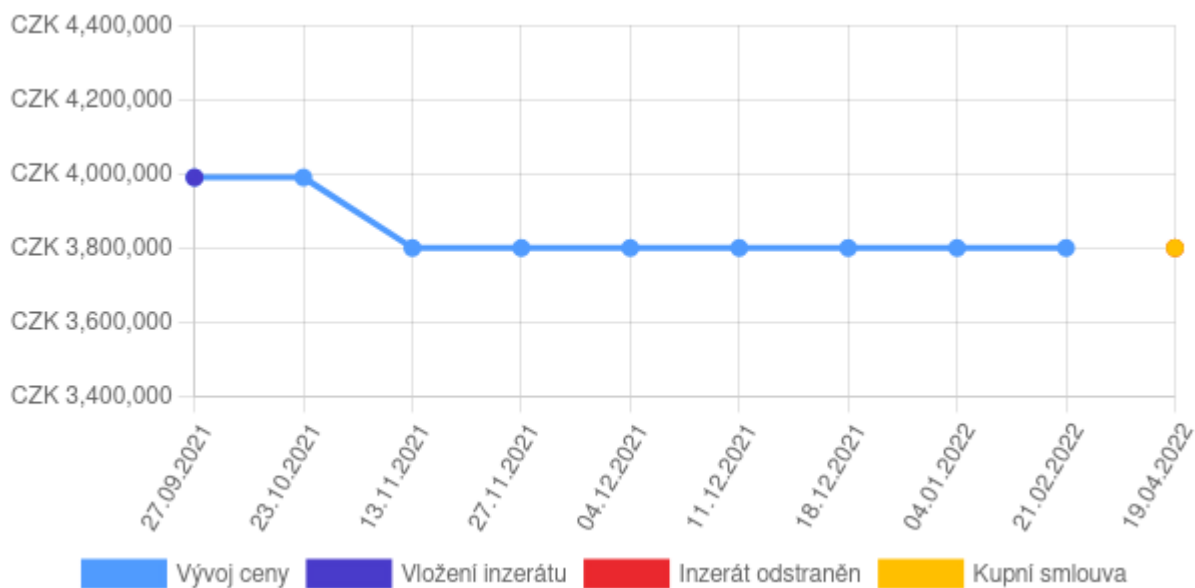


Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Lindava č.p. 321, Cvikov, okres Česká Lípa

Celková cena: 3 800 000 Kč

Lokalita: Lindava č.p. 321, Cvikov, okres Česká Lípa

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Lindava č.p. 321, Cvikov, okres Česká Lípa	<b>Cena dle KS</b>	3 800 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.04.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-2802/2022-501
<b>Poznámka k ceně</b>	3 800 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1294 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Zastavěná plocha</b>	112 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2

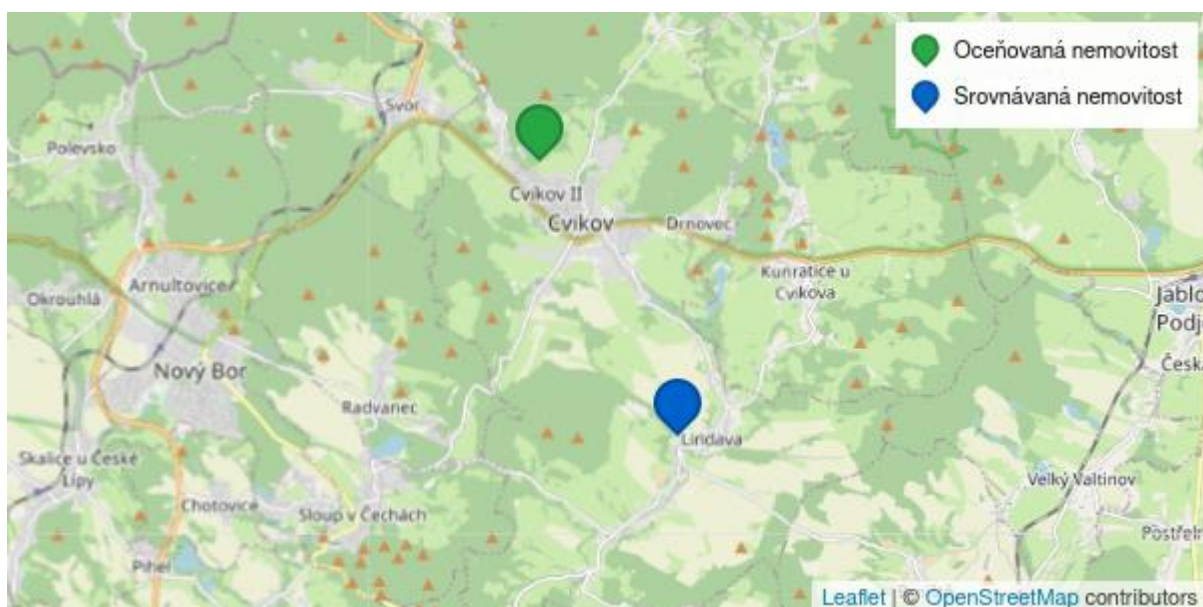
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej dvougeneračního, částečně podsklepeného rodinného domu v obci Cvikov-Lindava. Dispozici jednotlivých bytů se samostatnými vstupy tvoří byt 4+1 v přízemí a prostorný 3+1 ve druhém nadzemním podlaží, s možností půdní vestavby a rošíření na 4+1. Přízemní byt sestává z obytné kuchyně, obývacího pokoje a tří ložnic(jedné v mezipatře, přístupné z obývacího pokoje), koupelny s vanou, samostatného WC, chodby a komory. Patrový byt je tvořen obývacím pokojem, kuchyní s jídelnou, dvěma ložnicemi, koupelnou s vanou a WC. Dům stojí na vlastní oplocené pozemku o výměře 1294m<sup>2</sup>, 112m<sup>2</sup> pozemku je zastavěno rodinným domem, 31m<sup>2</sup> kolnou, zbytek pozemku tvoří okrasná zahrada s altánem, který je možné využít k rodinnému grilování, nebo jen příjemnému odpočinku. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodovod je přiveden do šachty na pozemek, využívána je však voda z vlastní studny. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy s trativodem. Dům je volný, přízemí lze okamžitě užívat k bydlení. Lindava je vesnice, část města Cvikov v okrese Česká Lípa. Nachází se asi 4 km na jih od Cvikova, v údolí vytvořené říčkou Svitávkou. Je zde evidováno 181 adres. Trvale zde žije 383 obyvatel. Lindava je známá především proslulými sklárnami a soukromými sklářskými dílnami, dále také cílem lovců paranormálních jevů, popravčím vrchem Ortel. Více informací požaduje u inzertujícího makléře. V souladu s platným zákonem je nemovitost dočasně, do předložení Průkazu energetické náročnosti, zařazena do energetické třídy G. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat zájemce na základě jím zvolených kritérií. Ev. číslo: 635750.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

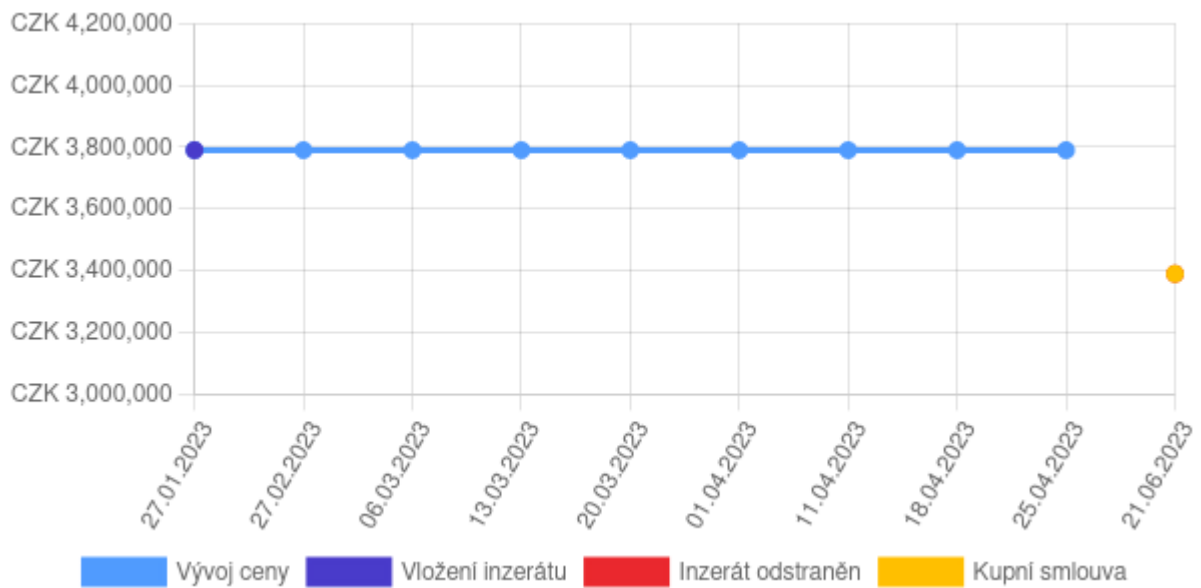


**Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Smetanova č.p. 77, Cvikov, okres Česká Lípa**

**Celková cena: 3 390 000 Kč**

**Lokalita: Smetanova č.p. 77, Cvikov, okres Česká Lípa**

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

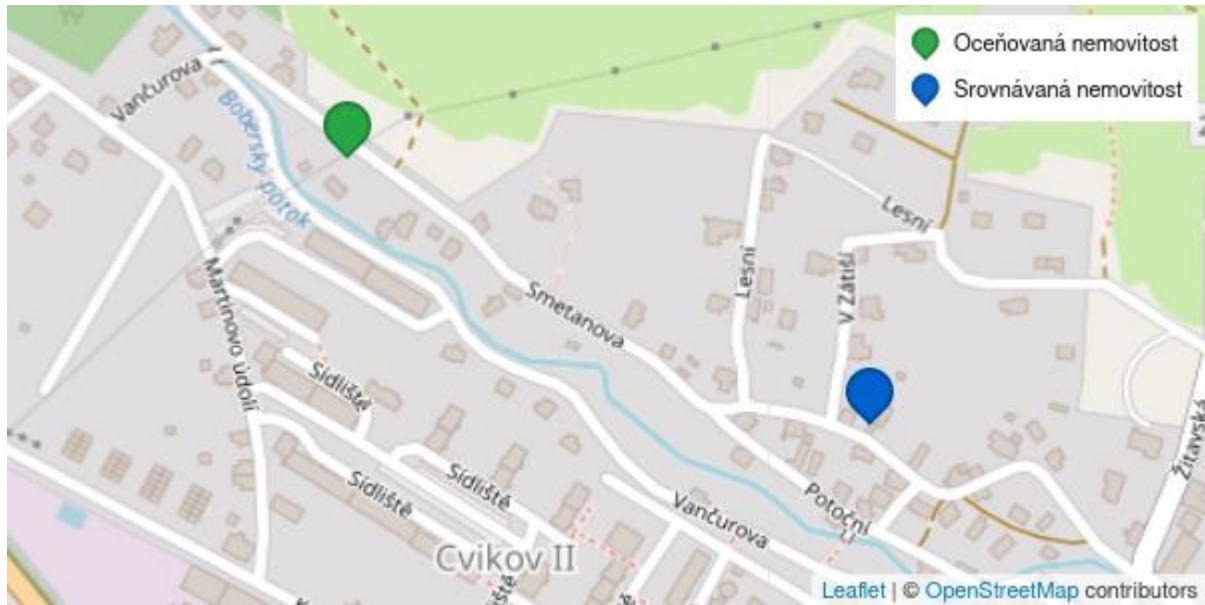
<b>Lokalita</b>	Smetanova č.p. 77, Cvikov, okres Česká Lípa	<b>Cena dle KS</b>	3 390 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3575/2023-501
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	563 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
<b>Zastavěná plocha</b>	166 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	140 m <sup>2</sup>	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

REZERVACE Prodej rodinného domu 3+kk, Cvikov, Smetanova ul., původní roubené stavení po částečné rekonstrukci (nové podlahy, koupelna, střešní krytina apod.), dům má dvě nadzemní podlaží, už. plocha cca 140 m<sup>2</sup>, v přízemí domu je kuchyň, jídelna a obývací pokoj, koupelna se sprch. koutem a WC, velká komora, předsíň, v patře domu jsou dva velké pokoje, vytápění kamny na pevná paliva (kachlová kamna v kuchyni, krbová kamna v patře), v obývacím pokoji klimatizace, v koupelně el. přímotop, ohřev TUV elektrickým bojlerem, dům je napojen na všechny inženýrské sítě kromě plynu, na pozemku se dále nachází zděná kůlna (uhelna, sklad nářadí), parkování na vlastním pozemku, dojezd do Liberce cca 30 minut, do Nového Boru cca 10 minut, PENB - tř. G

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

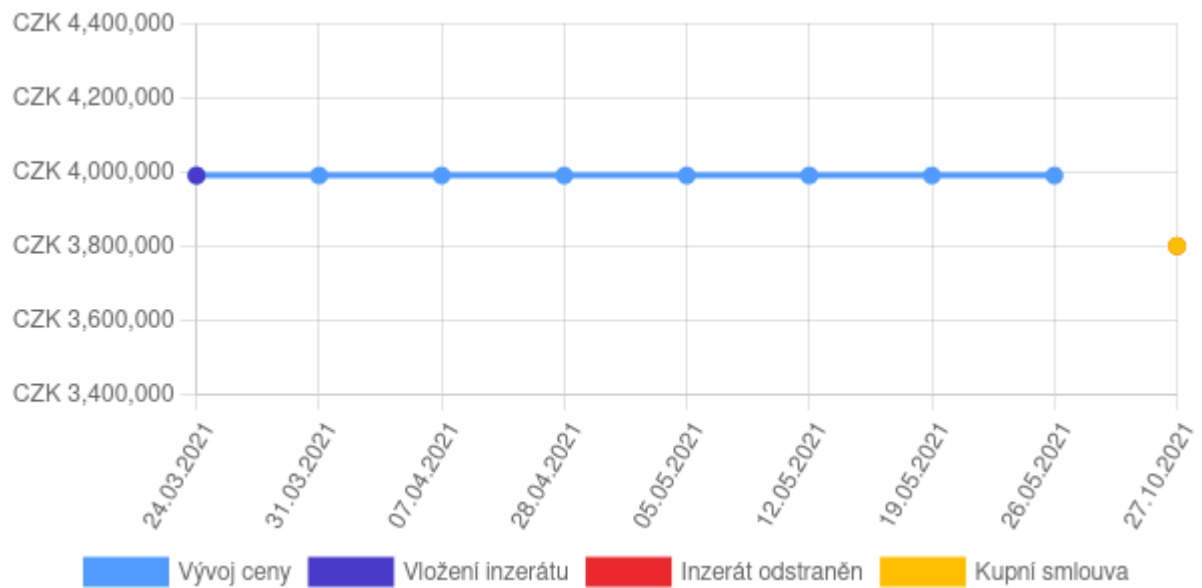


Rodinný dům, 187 m<sup>2</sup>, Nerudova č.p. 264, Cvikov, okres Česká Lípa

Celková cena: 3 800 000 Kč

Lokalita: Nerudova č.p. 264, Cvikov, okres Česká Lípa

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



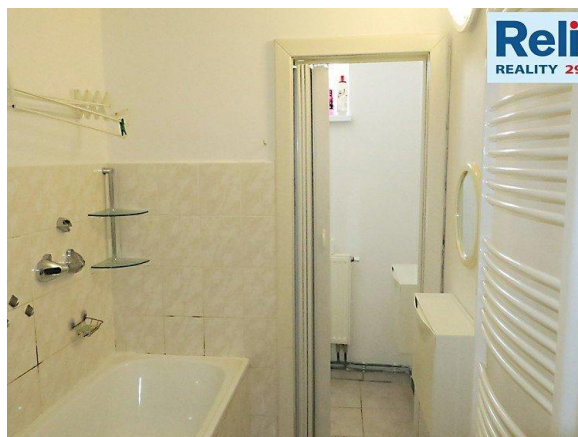


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

<b>Lokalita</b>	Nerudova č.p. 264, Cvikov, okres Česká Lípa	<b>Cena dle KS</b>	3 800 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.10.2021	<b>Číslo řízení</b>	V-8768/2021-501
<b>Poznámka k ceně</b>	3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	426 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Užitná plocha</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod		

Tímto Vám nabízíme přízemní, prostorný dům s menším pozemkem, v klidném centru Cvikova, v Nerudově ulici. Dispozičně se jedná o 5+kk se dvěma koupelnami a dvěma vchody, čímž je možné dům užívat jako dvougenerační. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem, s možností krbových kamen. V pokojích jsou plovoucí podlahy, v chodbě a koupelně dlažba. Celkově dům prošel v průběhu posledních 10 let převážnou rekonstrukcí, včetně nové elektřiny, nového topení, plastových oken, moderní kuchynské linky atd. Díky variabilitě využití Vám jej vřele doporučuji.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

